



Geschäftsbereich / Fachbereich
Fachbereich 21 - Bauleitplanung

Sachbearbeiter
Frau Hink

Az.: 610/2-21/Hi

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	08.03.2022	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 33/STOCKDORF östlich der Heimstraße; Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans und zustimmende Kenntnisnahme

Anlagen:

GAU2-238_BP33-1_Begr_20220221a
GAU2-238_BP33-1_Satzung_20220221a
st_033_komplett

Sachverhalt:

1. Der Bebauungsplan Nr. 33/STOCKDORF östlich der Heimstraße ist im Jahre 2002 rechtskräftig geworden. Bis auf ein Grundstück (Fl.Nr. 1601/5; Heimstraße 5) wurde das Baurecht auf allen im Bebauungsplangebiet vorhandenen Grundstücken seitdem ausgeschöpft.
Seit längerem trägt sich der Eigentümer/Bauherr des deutlich größeren und noch mit Entwicklungspotential behafteten o.g. Grundstücks mit einer zeitgemäßen und familienorientierten Neubebauung des Grundstücks. Es soll auf dem nichtgeteilten Grundstück anstelle des bestehenden kleineren Einfamilienhäuschens ein zweigeschossiger Neubau mit drei Wohnungen entstehen, wobei hierbei auch eine Gliederung in zwei versetzte Baukörper vorstellbar sein kann. Ebenso denkbar wäre auch ein durchlaufender Längsbaukörper giebelständig zur Straße, dies wäre jedoch nur mit einer Abstandsflächenübernahme auf das nördliche Nachgrundstück realisierbar. Grundsätzlich jedoch widersprechen die angedachten Bebauungswünsche momentan den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 33/STOCKDORF östlich der Heimstraße, der nur Wohngebäude mit zwei Wohnungen zulässt und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,35 begrenzt, sie lassen sich somit ohne eine Bebauungsplanänderung nicht realisieren. In Vorgesprächen und internen Überprüfungen wurde indes festgestellt, dass eine Neuüberplanung des Bebauungsplangebiets nach über 20 Jahren auch gemeindeseits als sinnvoll erachtet wird, um den seitdem fortentwickelten städtebaulichen Zielen der Gemeinde Gauting gerecht werden zu können. Mit dieser Änderung werden die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung (Begrenzung der Flächenversiegelung und flächeneffiziente zweistöckige Bebauung) geschaffen. Auch Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen sollen ermöglicht werden, wenn die Grundstücksgröße die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze zulässt.
2. Bei der Neuüberplanung des Grundstücks müssen die neu hinzugekommenen Regelungen wie z.B. die Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting mit geändertem Stellplatz-Schlüssel sowie größeren Maßvorgaben für die einzelnen Stellplätze als auch

die Bestimmungen der neuen Bayerischen Bauordnung, so. z.B. die Abstandsfächenvorschriften, die sich hier ebenso auswirken, beachtet werden.

3. Daher soll nun der Bebauungsplan Nr. 33/STOCKDORF östlich der Heimstraße eine 1. Änderung erfahren mit der Zielsetzung, die fortentwickelten städtebaulichen Ziele seit Inkrafttreten des Bebauungsplans vor 20 Jahren zu berücksichtigen und damit vor allem auch neben einer ortsverträglichen Nachverdichtung im Innenbereich auch eine zeitgemäße flächensparende Bauweise zu ermöglichen.
4. Da die Änderung im Wesentlichen im Interesse des Antragstellers ist, werden die Kosten des Änderungsverfahrens von diesem getragen. Zur Übernahme der entstehenden (Planungs-)Kosten, die der Gemeinde Gauting mit der Änderung des Bebauungsplans entstehen bzw. im Vorfeld der Planung bereits schon entstanden sind, ist mit dem Bauherrn ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.
5. Nachdem es sich bei der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung) handelt und gleichzeitig die gesetzlichen Voraussetzungen eingehalten werden, soll das Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB kann dabei abgesehen werden.
6. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum beauftragt.
Ein erster Planentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33/STOCKDORF östlich der Heimstraße einschließlich Begründung wurde von diesem bereits ausgearbeitet. Dieser berücksichtigt, dass das neu zu bebauende Grundstück Fl.Nr. 1601/5, welches sich in der Größe deutlich von den vier anderen im Bebauungsplan-gebiet vorhandenen und bereits vollständig bebauten Grundstücken unterscheidet, nicht benachteiligt wird, aber auch kein höheres Baurecht erhalten soll, als auf diesen bereits möglich/vorhanden ist. Um eine Gleichbehandlung aller Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sicherzustellen, wird deshalb der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 33/STOCKDORF i.d.F.v. 11.06.2002 vollständig durch die vorliegende 1. Änderung ersetzt.

Diese lässt es zu, die vom beauftragten Architekten für das Grundstück Fl.Nr. 1601/5 erstellten zukünftig vorstellbaren drei Bebauungsvarianten, wie in der Begründung aufgeführt, umzusetzen und trifft hierzu hauptsächlich folgende Festsetzungen:

Das Bauland bleibt weiterhin Reines Wohngebiet (WR). Die Anzahl der Wohnungen wird auch weiterhin geregelt. Um künftig auf ausreichend großen Grundstücken auch Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen zuzulassen, wird die Anzahl der Wohnungen an die Grundstücksgröße gekoppelt; je vollendeter 245 m² Grundstücksfläche wird eine Wohnung zugelassen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,22 wird auch bei der 1. Änderung festgesetzt bleiben. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird jedoch auf 0,43 erhöht, um künftig auch eine flächensparende zweigeschossige Bebauung zulassen zu können. Eine zusätzliche Grundfläche von 20.v.H. der zulässigen Grundfläche wird für Außentrep-pen, Vordächer, Balkone und Terrassen festgesetzt; die festgesetzte Grundfläche kann bis zu einer Gesamt-GRZ von max. 0,50 überschritten werden.

Die Mindestgrundstücksgröße wird auf 480 m² reduziert, da bereits im Geltungsbe-reich des jetzigen Bebauungsplans Grundstücke mit einer Größe von unter 500 m² vorhanden sind.

Baulich werden die Gebäude durch symmetrische Satteldächer gestaltet; die Dachneigung wird abhängig von der Wandhöhe (max. 6,30 m) differenziert.

Neu festgesetzt werden Flächen für Garagen und Carports, um eine Beeinträchtigung des Straßenbildes sowie der Nachbargrundstücke durch große Garagenbauten zu vermeiden.

Ebenso werden weitere Festsetzungen zur Grünordnung getroffen, die die vorhandenen Randbepflanzungen unverändert erhalten, aber auch einzelne große Bäume mit in den Entwurf einbeziehen, die weiter durch Baumpflanzungen entlang der Straße ergänzt werden. Die Prägung des Gebiets durch die in der Heimstraße und in den umliegenden Wohnvierteln stark begrünten Vorgartenzonen soll dabei ebenso aufrecht erhalten bleiben.

Anlagen: rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 33/STOCKDORF
Bebauungsplan-Entwurf Nr. 33-1/STOCKDORF in der Fassung vom 08.03.2022
Begründung in der Fassung vom 08.03.2022

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0337) zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33/STOCKDORF östlich der Heimstraße.
2. Der Bauausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 33/STOCKDORF östlich der Heimstraße gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern.
3. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1599/2, 1599/4, 1599/5, 1600, 1600/1 sowie 1601/5 der Gemarkung Gauting. Die Änderung erhält die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 33-1/STOCKDORF östlich der Heimstraße.
4. Ziel der Änderung ist, den seit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 33/STOCKDORF östlich der Heimstraße fortentwickelten städtebaulichen Zielen der Gemeinde Gauting gerecht werden zu können. Mit dieser Änderung werden die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung (Begrenzung der Flächenversiegelung und flächeneffiziente zweistöckige Bebauung) geschaffen. Auch Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen sollen ermöglicht werden, wenn die Grundstücksgröße die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze zulässt.
5. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen ist der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.
6. Zur Übernahme aller der Gemeinde Gauting durch die Änderung des Bebauungsplans entstehenden Planungskosten sowie die Kosten für eventuell erforderliche Gutachten und Untersuchungen ist mit dem Antragsteller ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen. Die Kostenübernahme wurde bereits vorab schriftlich per E-Mail zugesichert.

7. Der Bauausschuss nimmt den vorliegenden ersten Planentwurf einschließlich Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33/STOCKDORF östlich der Heimstraße zustimmend zur Kenntnis.
8. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans öffentlich bekannt zu machen und das Änderungsverfahren entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuchs im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchzuführen.

Gauting, 02.03.2022

Unterschrift